



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU PUY-DE-DOME

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES**

Clermont-Ferrand, le

**07 OCT. 2016**

**SERVICE PROSPECTIVE AMENAGEMENT RISQUES**

**Pôle planification Grand Clermont**  
Affaire suivie par Laurence PAQUET  
Tél : 04 73 43 19 46  
laurence.paquet@puy-de-dome.gouv.fr

**Atelier territoire et prospective**  
Affaire suivie par Guillaume FAIVRE  
Tél : 04 73 43 18 51  
guillaume.faire@puy-de-dome.gouv.fr

Monsieur le Président,

Votre communauté de communes est actuellement engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal, au même titre que la communauté de communes de Mur-ès-Allier, avec laquelle vous êtes amené à fusionner au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Dans le cadre de l'association de l'État à l'élaboration de ce document, je vous transmets le document intitulé « Porter à connaissance » conformément aux articles L 132-1, L 132-2, L 132-3 et R 132-1 du code de l'urbanisme, ainsi que le document intitulé « Note d'enjeux sur le territoire du Pays de Billom » conformément aux articles L 132-7 et L 132-10 du code de l'urbanisme. Ces deux documents couvrent l'ensemble du territoire des deux actuelles communautés de communes.

Le porter à connaissance vous précise les dispositions réglementaires applicables à votre territoire, ainsi que tous les éléments ou informations dont dispose l'État, permettant de contribuer à l'élaboration de votre PLUi et concernant, en particulier, la prévention des risques et la protection de l'environnement.

**Monsieur le Président de la communauté de  
communes de Billom Saint Dier / Vallée du Jauron,  
7, rue de Cohalion  
63160 Billom**

La note d'enjeux vous précise les enjeux qui, du point de vue de l'État, sont à prendre en compte dans le futur PLUi. J'attire tout particulièrement votre attention sur les objectifs suivants qui concernent le territoire de votre actuelle communauté de communes :

- protéger les terres agricoles de forte productivité en limitant leur urbanisation,
- planifier une urbanisation dense en plaine, notamment en proposant plus d'habitat groupé ou collectif.

Plus spécifiquement sur le territoire de Billom – Saint Dier / Vallée du Jauron, il s'agit également de :

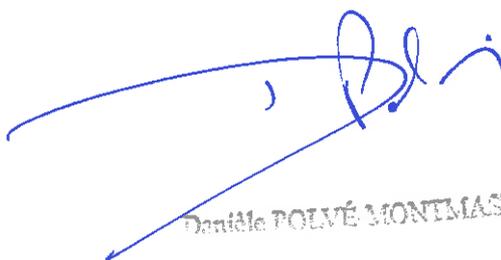
- assurer le rôle de pôle de vie de Billom, qui doit être la zone de développement privilégiée,
- requalifier et développer le quartier de la gare de Vertaizon, de manière à intensifier l'usage des transports en commun ;
- préserver l'identité paysagère de l'ensemble du territoire et en particulier dans le Bas Livradois, en préservant le bâti existant et en préférant un développement compact.

Je vous demande de prendre en compte ces éléments dans l'élaboration de votre document d'urbanisme intercommunal. Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération très distinguée.

*Sten à Jean*

La Préfète,



Danièle POLVÉ MONTMASSON



PRÉFET DU PUY-DE-DÔME

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES**

Clermont-Ferrand, le

**07 OCT. 2016**

**SERVICE PROSPECTIVE AMENAGEMENT RISQUES**

**Pôle planification Grand Clermont**  
Affaire suivie par Laurence PAQUET  
Tél : 04 73 43 19 46  
laurence.paquet@puy-de-dome.gouv.fr

**Atelier territoire et prospective**  
Affaire suivie par Guillaume FAIVRE  
Tél : 04 73 43 18 51  
guillaume.faire@puy-de-dome.gouv.fr

Monsieur le Président,

Votre communauté de communes est actuellement engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal, au même titre que la communauté de communes de Billom Saint Dier / Vallée du Jauron, avec laquelle vous êtes amené à fusionner au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Dans le cadre de l'association de l'État à l'élaboration de ce document, je vous transmets le document intitulé « Porter à connaissance » conformément aux articles L 132-1, L 132-2, L 132-3 et R 132-1 du code de l'urbanisme, ainsi que le document intitulé « Note d'enjeux sur le territoire du Pays de Billom » conformément aux articles L 132-7 et L 132-10 du code de l'urbanisme. Ces deux documents couvrent l'ensemble du territoire des deux actuelles communautés de communes.

Le porter à connaissance vous précise les dispositions réglementaires applicables à votre territoire, ainsi que tous les éléments ou informations dont dispose l'État, permettant de contribuer à l'élaboration de votre PLUi et concernant, en particulier, la prévention des risques et la protection de l'environnement.

**Monsieur le Président de la communauté de  
communes de Mur-ès-Allier,  
3, rue Porte du vent  
63111 Dallet**

La note d'enjeux vous précise les enjeux qui, du point de vue de l'État, sont à prendre en compte dans le futur PLUi. J'attire tout particulièrement votre attention sur les objectifs suivants qui concernent le territoire de votre actuelle communauté de communes :

- protéger les terres agricoles de forte productivité en limitant leur urbanisation ;
- planifier une urbanisation dense en plaine, notamment en proposant plus d'habitat groupé ou collectif.

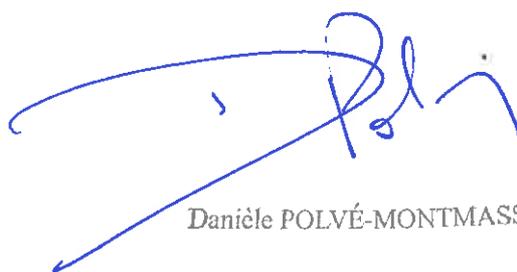
Plus spécifiquement sur le territoire de Mur-ès-Allier, il s'agit également de diversifier l'offre de logements, notamment pour répondre au besoin grandissant des ménages en fin de parcours résidentiel.

Je vous demande de prendre en compte ces éléments dans l'élaboration de votre document d'urbanisme intercommunal. Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération très distinguée.

*Bien à vous*

La Préfète,



Danièle POLVÉ-MONTMASSON

# Note d'enjeux sur le territoire du « Pays de Billom »

*Association de l'État à l'élaboration  
du plan local d'urbanisme  
intercommunal valant programme  
local de l'habitat (PLUi-H)*

*Septembre 2016*



# Sommaire

<b>Préambule.....</b>	<b>4</b>
<b>Une volonté partagée d'établir une stratégie d'aménagement commune.....</b>	<b>4</b>
<i>Les enjeux nationaux.....</i>	<i>4</i>
<i>La cadre de l'association de l'État.....</i>	<i>4</i>
<b>Présentation du territoire.....</b>	<b>5</b>
<b>Environnement, agriculture et paysages.....</b>	<b>6</b>
<b>Contexte.....</b>	<b>6</b>
<b>Enjeux.....</b>	<b>6</b>
<i>Préserver les capacités de production agricoles.....</i>	<i>6</i>
<i>Préserver la qualité des paysages naturels et agricoles, notamment le long des routes et sur les hauteurs.....</i>	<i>6</i>
<i>Limiter l'impact de l'urbanisation sur la biodiversité.....</i>	<i>6</i>
<i>Limiter l'exposition des personnes vulnérables aux produits phytopharmaceutiques.....</i>	<i>6</i>
<i>Limiter l'exposition de la population aux risques naturels.....</i>	<i>6</i>
<b>Recommandations.....</b>	<b>6</b>
<i>Limiter l'urbanisation des zones à risque naturel.....</i>	<i>6</i>
<i>Préserver les ruptures d'urbanisation entre les espaces bâtis.....</i>	<i>7</i>
<i>Créer des espaces tampon entre espaces agricoles et espaces urbanisés.....</i>	<i>7</i>
<i>Assurer la qualité paysagère des franges urbaines et des entrées de ville.....</i>	<i>7</i>
<i>Protéger les réservoirs et les corridors de biodiversité.....</i>	<i>8</i>
<i>Renforcer la présence des haies bocagères.....</i>	<i>8</i>
<i>Réduire la surface de terres agricoles à urbaniser.....</i>	<i>8</i>
<i>Favoriser le développement et la reprise des exploitations agricoles.....</i>	<i>8</i>
<b>Données clés.....</b>	<b>9</b>
<i>Une évolution de la tache urbaine qui suit la démographie depuis 1999.....</i>	<i>9</i>
<b>Logement, habitat et qualité urbaine.....</b>	<b>10</b>
<b>Contexte.....</b>	<b>10</b>
<b>Enjeux.....</b>	<b>10</b>
<i>Adapter l'offre de logements aux besoins de la population dans leur diversité.....</i>	<i>10</i>
<i>Optimiser le foncier des espaces urbanisés et à urbaniser.....</i>	<i>10</i>
<i>Équilibrer le développement de l'habitat en confortant le pôle de vie de Billom.....</i>	<i>10</i>
<i>Assurer le suivi de l'évolution des copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles sur le territoire.....</i>	<i>10</i>
<i>Poursuivre la réhabilitation du parc existant en fonction des priorités des programmes d'intérêt général (PIG) en vigueur.....</i>	<i>10</i>
<i>Assurer la bonne traduction réglementaire et opérationnelle du programme d'orientation et d'actions (POA).....</i>	<i>10</i>
<b>Recommandations.....</b>	<b>10</b>
<i>Diversifier l'offre de logements.....</i>	<i>10</i>
<i>Prendre en compte les besoins en habitat des gens du voyage.....</i>	<i>11</i>
<i>Réaménager les dents creuses et les friches urbaines.....</i>	<i>11</i>
<i>Identifier et traiter le phénomène de vacance résidentielle.....</i>	<i>11</i>
<i>Intégrer les priorités et les objectifs des PIG existants.....</i>	<i>11</i>

Assurer le suivi de l'évolution des copropriétés identifiés comme potentiellement fragiles.....	12
Densifier les zones pavillonnaires.....	12
Optimiser le foncier des opérations neuves.....	12
Promouvoir les opérations groupées.....	12
<b>Données clés.....</b>	<b>13</b>
<i>Une population vieillissante.....</i>	<i>13</i>
<i>Des résidences mobiles non autorisées.....</i>	<i>13</i>
<i>Une vacance structurelle conséquente.....</i>	<i>13</i>
<i>Une forte croissance du nombre de logements vacants.....</i>	<i>14</i>
<b>Focus.....</b>	<b>16</b>
<i>Des opérations neuves pouvant être améliorées.....</i>	<i>16</i>
<b>Transports et déplacements.....</b>	<b>18</b>
<b>Contexte.....</b>	<b>18</b>
<b>Enjeux.....</b>	<b>18</b>
<i>Faciliter et sécuriser la pratique des déplacements doux/actifs.....</i>	<i>18</i>
<i>Favoriser l'usage des transports collectifs.....</i>	<i>18</i>
<i>Réduire la dépendance au véhicule motorisé personnel.....</i>	<i>18</i>
<b>Recommandations.....</b>	<b>18</b>
<i>Identifier et traiter les besoins en cheminements doux.....</i>	<i>18</i>
<i>Sécuriser les cheminements doux.....</i>	<i>18</i>
<i>Privilégier la production de logements à proximité des transports en commun.....</i>	<i>18</i>
<i>Promouvoir la mixité fonctionnelle.....</i>	<i>18</i>
<b>Focus sur la gare de Vertaizon.....</b>	<b>18</b>
<b>Contexte.....</b>	<b>18</b>
<b>Enjeux.....</b>	<b>19</b>
<i>Renforcer la fréquentation de la gare TER de Vertaizon.....</i>	<i>19</i>
<b>Recommandations.....</b>	<b>19</b>
<i>Densifier le tissu actuellement urbanisé à proximité de la gare.....</i>	<i>19</i>
<i>Privilégier le quartier de la gare pour répondre aux besoins de développement.....</i>	<i>19</i>
<i>Améliorer les cheminements doux en direction de la gare.....</i>	<i>19</i>
<b>Données clés.....</b>	<b>19</b>
<i>Des disponibilités foncières importantes à moins de 850 m de la gare.....</i>	<i>19</i>
<b>Prospective territoriale.....</b>	<b>21</b>
<b>Préambule.....</b>	<b>21</b>
<b>Scénario 1 : un développement durable et équilibré.....</b>	<b>21</b>
<b>Scénario 2 : un développement rapide et expansif.....</b>	<b>26</b>
<b>Annexes.....</b>	<b>28</b>
<b>Disponibilités foncières.....</b>	<b>28</b>
<b>Illustration 1: Disponibilités foncières des documents d'urbanisme en vigueur.....</b>	<b>30</b>
<b>Illustration 2: Zonage harmonisé des documents d'urbanisme.....</b>	<b>31</b>
<b>Illustration 3: Schéma de synthèse des enjeux de l'État.....</b>	<b>32</b>

# Préambule

## Une volonté partagée d'établir une stratégie d'aménagement commune

Le conseil communautaire de Billom Saint-Dier / Vallée du Jauron a décidé par délibérations du 15/12/2015 d'élaborer un plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H).

Le conseil communautaire de Mur-ès-Allier a décidé par délibération du 25/05/2016 d'élaborer un PLUi-H.

Dans l'état actuel du projet schéma départemental de coopération intercommunal (SDCI) 2017, ces deux communautés de communes sont amenées à fusionner. La direction départementale des territoires a ainsi fait le choix d'élaborer un document d'association sur le territoire couvert par ces deux collectivités, qui, dans l'attente d'un nom officiel pour le nouvel EPCI, sera nommé « Pays de Billom » dans le document présent.

Le PLUi-H, outre la définition du droit des sols, est avant tout une démarche de projet. Celui-ci traduit les choix politiques retenus pour le développement et l'aménagement du territoire intercommunal et constitue à ce titre l'outil permettant la mise en cohérence des différentes actions d'aménagement ainsi que le cadre de référence d'un développement fondé sur la recherche d'une organisation et d'un fonctionnement mieux maîtrisés, plus économes et plus respectueux de l'environnement et des hommes, donc plus « durables ». Son élaboration est l'occasion pour les élus d'établir un projet de territoire commun.

### Les enjeux nationaux

La loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement renforcent les obligations des documents d'urbanisme en matière de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, et de gestion économe de l'espace. Le PLUi-H doit désormais présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (art. L.151-4 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt instaure une commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, qui reprend et renforce les missions de la commission départementale de consommation des espaces agricoles créée dans le Puy-de-Dôme le 31 mai 2011. Celle-ci peut être consultée sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole. Elle émet dorénavant un avis sur tous les plans locaux d'urbanisme arrêtés, au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

### La cadre de l'association de l'État

Dans le cadre de son association à l'élaboration des documents d'urbanisme (art. L.132-7 et art. L.132-10 du code de l'urbanisme), l'État a souhaité, à travers cette note d'enjeux, attirer l'attention du porteur de projet sur quelques points de vigilance sur lesquels il sera particulièrement attentif. Toutefois, il n'exempte pas la collectivité de respecter l'ensemble des règles précisées dans le porter à connaissance de l'État, notamment l'ensemble des enjeux définis dans les articles L.101-2 du code de l'urbanisme et L.302-1 du code de la construction et de l'habitation.

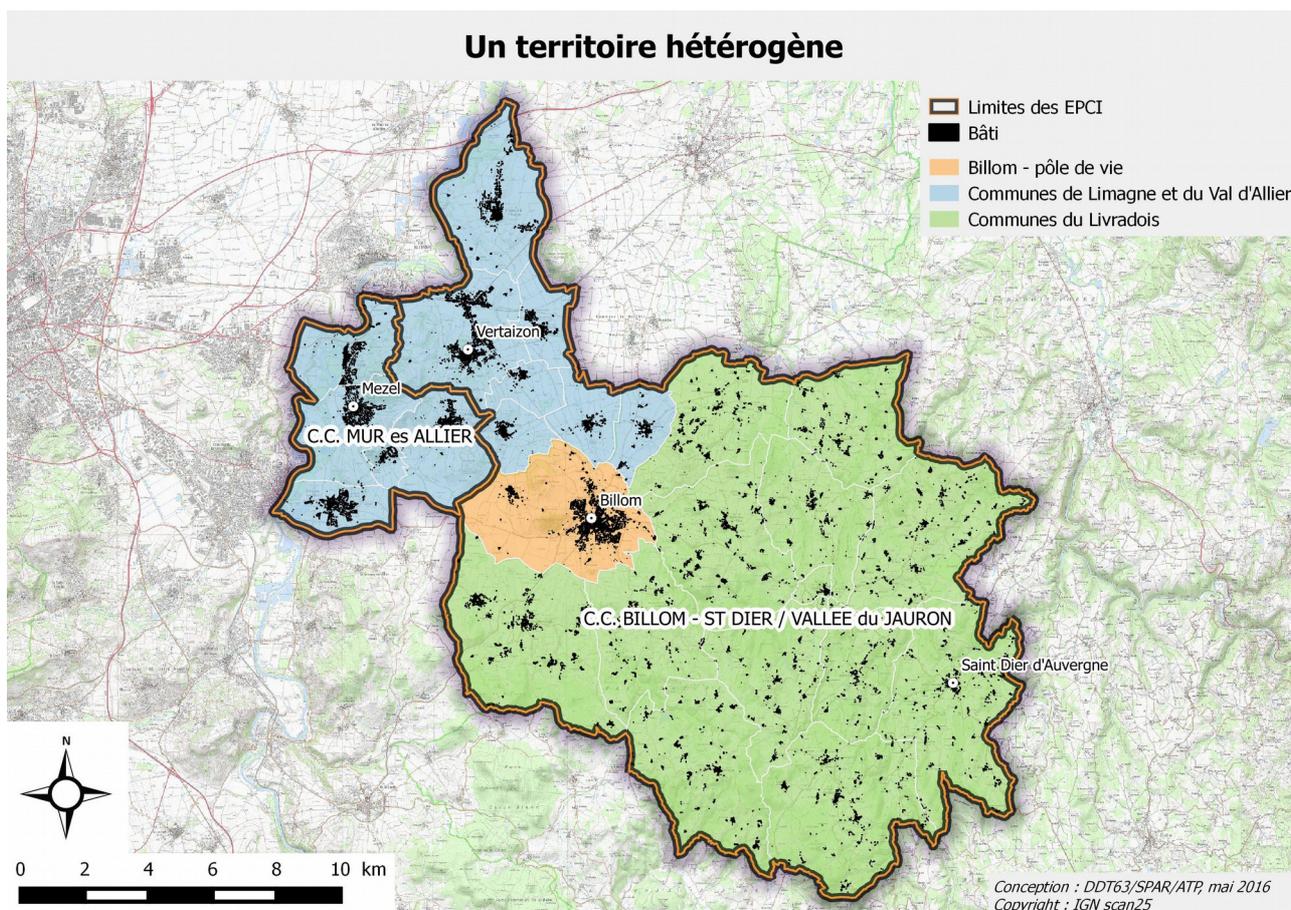
***Ce document n'a pas de portée réglementaire. Il n'y a pas d'obligation réglementaire de le joindre au dossier d'enquête publique. Toutefois, le contenu du présent document sera pris en compte pour la réalisation de l'avis de l'État sur le projet de PLUi-H arrêté.***

# Présentation du territoire

Le territoire du « Pays de Billom » compte 24 885 habitants (INSEE RP 2013). Il se situe à proximité de Clermont-Ferrand et fait partie du SCoT du Grand Clermont. Il regroupe 26 communes : Beauregard-l'Évêque, Billom, Bongheat, Bouzel, Chas, Chauriat, Dallet, Égliseneuve-près-Billom, Espirat, Estandeuil, Fayet-le-Château, Glaine-Montaigut, Isserteaux, Mauzun, Mezel, Montmorin, Neuville, Pérignat-sur-Allier, Reignat, Saint-Bonnet-lès-Allier, Saint-Dier-d'Auvergne, Saint-Jean-des-Ollières, Saint-Julien-de-Coppel, Trézioux, Vassel et Vertaizon.

Billom, qui se situe à environ 30 minutes de route de Clermont-Ferrand, constitue en quelque sorte la limite de la périurbanisation clermontoise. Au-delà, les temps de trajets quotidiens deviennent trop importants pour attirer significativement des habitants. Le relief, plutôt de plaine entre Billom et Clermont-Ferrand et de piémont dans la partie du territoire incluse dans le parc naturel régional du Livradois-Forez, accentue cette limite à la périurbanisation.

Les disparités géographiques impliquent également des modes d'urbanisation différents avec des ensembles plutôt compacts en plaine, bien qu'ils aient eu tendance à s'étendre le long des routes lors des dernières décennies, et des ensembles plutôt dispersés dans le bas Livradois et composés de nombreux hameaux. Ce phénomène est illustré par la carte ci-dessous.



---

## Contexte

Une partie du territoire se situe en plaine de Limagne, où la valeur agronomique des sols figure parmi les plus élevées d'Europe. Par ailleurs, la proximité au cœur métropolitain du SCoT du Grand Clermont où se concentrent les zones d'emploi fait du territoire une destination résidentielle privilégiée. Il existe aujourd'hui une concurrence entre ces deux fonctions du territoire que sont l'agriculture et l'accueil de population. L'attractivité du territoire dépend également d'autres facteurs, tels que la qualité de ses paysages agricoles et naturels, qui peuvent toutefois être menacés par une urbanisation non maîtrisée.

---

## Enjeux

Il convient d'opter pour une urbanisation compacte afin de répondre aux enjeux suivants :

- **Préserver les capacités de production agricoles**
- **Préserver la qualité des paysages naturels et agricoles, notamment le long des routes et sur les hauteurs**
- **Limiter l'impact de l'urbanisation sur la biodiversité**
- **Limiter l'exposition des personnes vulnérables aux produits phytopharmaceutiques**

Pour assurer la sécurité des populations, le futur PLUi-H doit également :

- **Limiter l'exposition de la population aux risques naturels**

---

## Recommandations

Afin de répondre aux enjeux ainsi identifiés, les recommandations suivantes peuvent être suivies dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.

### **Limiter l'urbanisation des zones à risque naturel**

#### **Risque « inondations »**

S'il existe des documents opposables au futur PLUi-H faisant état des risques naturels (recensés dans le Porter à Connaissance de l'État), il convient également de prendre en compte les autres risques connus, situés dans des secteurs non couverts par un document réglementaire. Une telle connaissance existe sur les communes de Billom, Montmorin, Saint-Julien-le-Coppel et Espirat (détails dans le Porter à Connaissance de l'État). Il doit être tenu compte de ces études, qui définissent des zones inondables, pour l'élaboration du PLUi-H :

- en interdisant toute nouvelle construction si la sécurité publique n'est pas assurée,
- en préservant les capacités d'écoulement et d'expansion des crues.

Il est souhaitable pour cela de ne pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation en zones inondables et de ne pas augmenter dans ces zones la vulnérabilité, pour les projets concernant les constructions existantes.

#### **Risque « coulée de boue »**

Toutes les communes du territoire ont subi des inondations et coulées de boue ayant entraîné des arrêts de catastrophe naturelle. Une attention particulière doit être portée à ces phénomènes lors de la définition des terrains à urbaniser. A minima, les axes d'écoulement connus et les zones ayant subi des dommages par le passé sont à préserver de toute nouvelle urbanisation.

### **Risque « mouvements de terrain »**

En plus des connaissances disponibles sur le site Géorisques concernant les risques de mouvements de terrain, le territoire est concerné pour partie par le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de l'agglomération clermontoise approuvé par délibération en 1994 et 1995. Ce dernier fait état de présomption d'instabilité faible ou mal connue, à élevée (détail dans le Porter à Connaissance de l'État).

Il est nécessaire, avant toute ouverture à l'urbanisation, que la collectivité réalise une étude géotechnique afin de s'assurer que ces secteurs peuvent accueillir un développement de l'urbanisation.

### **Préserver les ruptures d'urbanisation entre les espaces bâtis**

Limiter l'urbanisation le long des routes répond à plusieurs enjeux.

D'une part, cette disposition permet d'assurer la continuité entre les différents espaces naturels et agricoles, condition nécessaire au maintien de la biodiversité. Les ruptures d'urbanisation sont d'autant plus importantes à préserver qu'elles font partie de la trame verte et bleue identifiée dans le SRCE<sup>1</sup> d'Auvergne, ce qui est le cas d'une grande partie du territoire compris entre Billom et la rivière Allier. D'autre part, préserver les ruptures d'urbanisation répond à un enjeu paysager fort qui est d'assurer un cadre de vie et des paysages naturels aux habitants du territoire, qui sont nombreux à effectuer des trajets quotidiens en direction de l'agglomération clermontoise.

Enfin, l'extension de l'urbanisation le long des routes tend à morceler les exploitations agricoles, pouvant engendrer des difficultés ou des surcoûts d'exploitation. De plus, l'augmentation du nombre d'habitations à l'interface de parcelles agricoles est un facteur de conflit avec les exploitants.

### **Créer des espaces tampon entre espaces agricoles et espaces urbanisés**

L'interface entre espace habité et espace agricole génère également des enjeux de santé publique notamment liés à l'épandage de produits phytosanitaires. La création d'espaces tampon entre ces espaces est fortement recommandée et vise principalement à réduire l'exposition des habitants à ces produits. Les établissements accueillant des personnes vulnérables doivent faire l'objet d'une attention privilégiée : c'est notamment le cas des écoles, et des aires de jeux et de sport. La DDT retient tout particulièrement 4 établissements :

- Maison d'accueil spécialisée « les biches » (Billom)
- Stade allée des Tennis (Billom)
- Foyers Adapei Chignat (Vertaizon)
- Stade René Romeuf (Saint Julien de Coppel)

Les espaces tampon peuvent judicieusement être plantés de haies permettant de limiter la dérivation par les airs des produits nocifs.

### **Assurer la qualité paysagère des franges urbaines et des entrées de ville**

La création d'espaces tampons entre les habitations et les parcelles agricoles peut également apporter des éléments de réponse à un objectif de qualité paysagère des franges urbaines. En effet, les limites des villes et des bourgs ne sont aujourd'hui pas clairement identifiées, puisqu'elles sont perpétuellement repoussées par l'extension de l'urbanisation. Limiter strictement l'urbanisation le long des routes permet par ailleurs d'identifier clairement les entrées de ville, et donc de soigner leur qualité paysagère.

---

1 Schéma régional de cohérence écologique, adopté le 15 juillet 2015

**Protéger les réservoirs et les corridors de biodiversité**

Au-delà de la préservation des ruptures d'urbanisation entre les bourgs, il est important d'apporter une attention particulière à la préservation des corridors écologiques sur l'ensemble du territoire et en lien avec les territoires limitrophes. Les corridors de biodiversité peuvent être menacés par l'urbanisation, mais aussi par les infrastructures routières, dont il convient de renforcer la transparence écologique<sup>2</sup>. Les réservoirs de biodiversité et les zones humides sont à préserver dans leur ensemble.

Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques sont dans leur majorité identifiés dans le SRCE d'Auvergne.

La cartographie de l'enveloppe de forte probabilité des zones humides permet une première approche de ces espaces, il conviendra toutefois d'approfondir cette cartographie par des études plus précises afin de confirmer l'absence du caractère humide des zones visant à être urbanisées.

Les ripisylves des différents cours d'eau du territoire constituent de réels vecteurs de biodiversité, il convient *a minima* de les préserver, voire de les développer.

**Renforcer la présence des haies bocagères**

Les haies bocagères, ainsi que tous les éléments tels que les bosquets ou les arbres isolés, constituent à la fois une bonne manière de soutenir la biodiversité et d'assurer la qualité des paysages. Cet objectif est particulièrement important en plaine agricole, où ces éléments ont tendance à disparaître, et où la biodiversité et la qualité des paysages sont les plus menacés.

**Réduire la surface de terres agricoles à urbaniser**

Limiter l'urbanisation des terres agricoles vise à assurer la pérennité des exploitations actuelles et à préserver les capacités de productions agricoles à long terme. L'enjeu de protection de terres agricoles est particulièrement élevé en plaine, où la valeur agronomique des sols est exceptionnelle et où la pression urbaine est la plus forte. Cet enjeu est aussi à prendre en compte dans les zones de production d'élevage pour les prairies. En effet, les prairies sont aussi à préserver au niveau des structures agricoles, avec une surface agricole utile essentiellement en herbe. La direction départementale des territoires recense 156 ha d'espaces à urbaniser actuellement situé sur des parcelles agricoles déclarées à la politique agricole commune (PAC).

**Favoriser le développement et la reprise des exploitations agricoles**

Afin de permettre aux exploitations agricoles de maintenir leur activité, il convient de repérer les sièges d'exploitation, de les protéger d'une urbanisation qui pourrait menacer leur activité et d'anticiper les projets d'extension, notamment dans les secteurs d'élevage.

Des conditions de logement peu favorables à l'installation de jeunes agriculteurs peuvent parfois freiner la reprise d'exploitations. Il convient ainsi d'anticiper cette problématique lors de l'élaboration du PLUi-H.

---

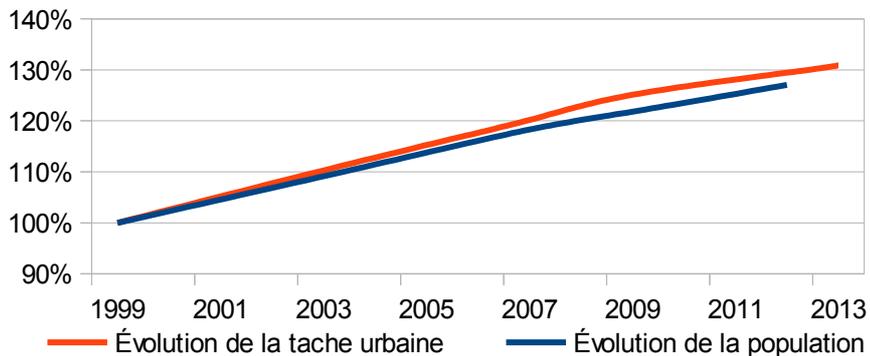
2 Transparence écologique ou porosité écologique d'une infrastructure : faculté de cette infrastructure à permettre la circulation des espèces animales de part et d'autre de l'infrastructure

## Données clés

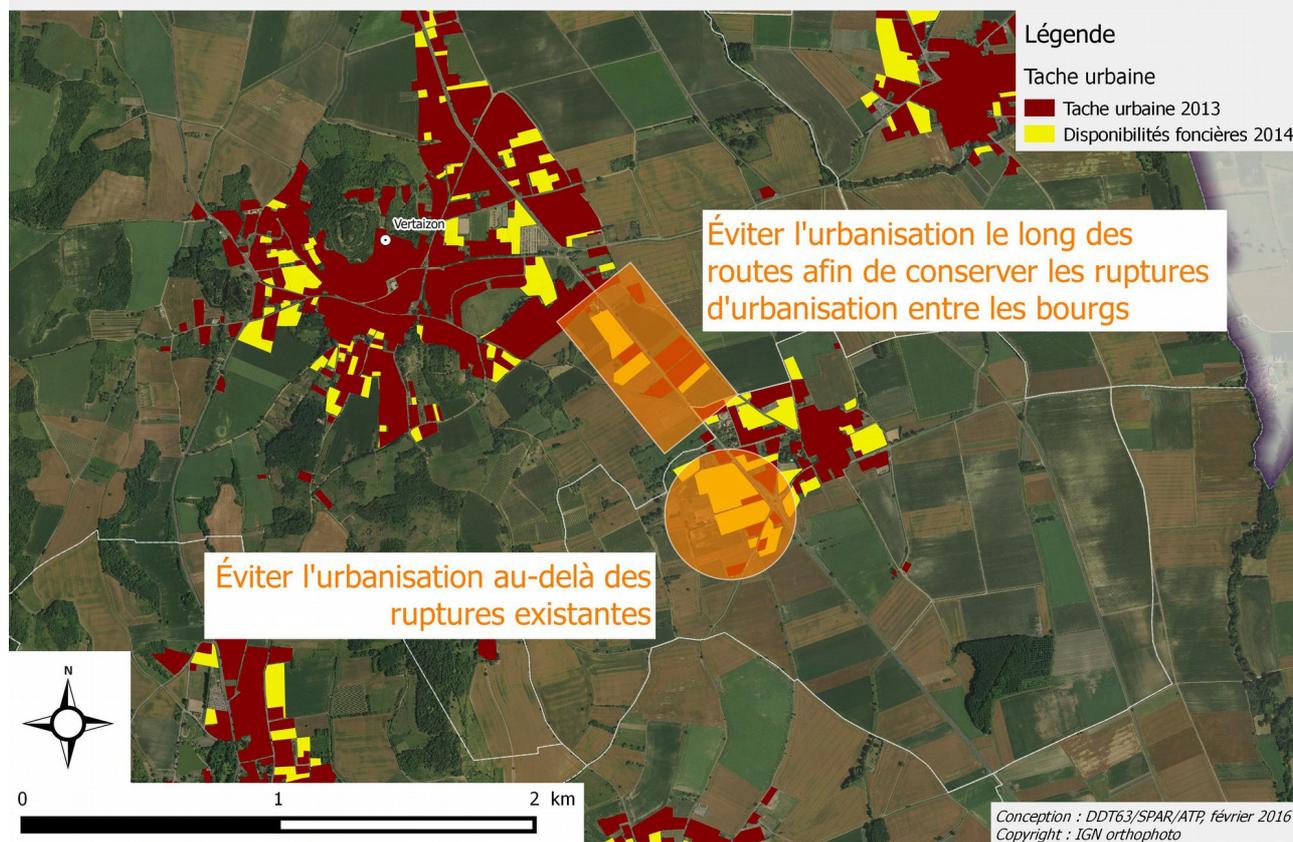
*Une évolution de la tache urbaine qui suit la démographie depuis 1999*

## Évolutions comparées de la démographie et de l'urbanisation sur le territoire de l'EPCI

Source : DDT63/SPAR/ATP



## Promouvoir une urbanisation compacte



# Logement, habitat et qualité urbaine

---

## Contexte

La maison individuelle de plain-pied en cœur de parcelle correspond à l'essentiel de la construction neuve sur le territoire. Ce modèle ne permet pas de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages, en particulier ceux des personnes âgées dont le nombre est actuellement en progression (phénomène de vieillissement de la population). Le modèle de la maison individuelle génère par ailleurs des tissus urbains peu économes en foncier, ce qui engendre un étalement urbain élevé, et où les déplacements des habitants sont contraints par l'usage de la voiture.

---

## Enjeux

Il convient de diversifier les formes urbaines afin de répondre aux enjeux suivants :

- **Adapter l'offre de logements aux besoins de la population dans leur diversité**
- **Optimiser le foncier des espaces urbanisés et à urbaniser**

Le PLUi tenant lieu de PLH, il convient également de répondre aux enjeux suivants :

- **Équilibrer le développement de l'habitat en confortant le pôle de vie de Billom**
- **Assurer le suivi de l'évolution des copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles sur le territoire**
- **Poursuivre la réhabilitation du parc existant en fonction des priorités des programmes d'intérêt général (PIG) en vigueur**
- **Assurer la bonne traduction réglementaire et opérationnelle du programme d'orientation et d'actions (POA)**

---

## Recommandations

Les recommandations suivantes peuvent être suivies dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H afin de répondre aux enjeux ainsi identifiés.

### *Diversifier l'offre de logements*

Afin de répondre aux besoins contemporains des ménages et d'anticiper le vieillissement de la population, l'offre de logements actuelle doit être diversifiée, notamment à proximité des services. L'offre des trois types de logement suivants est actuellement faible sur le territoire et doit être développée :

- **les logements locatifs**
- **les logements sociaux**
- **les logements de petite taille**

Les logements de petite taille permettent en particulier d'assurer le basculement des ménages en fin de parcours résidentiel d'un grand logement adapté à la vie de famille avec enfants à un plus petit logement demandant moins d'entretien. Faciliter ce type de parcours résidentiel permet de remettre sur le marché de grands logements pouvant de nouveau accueillir des familles avec enfants.

Les besoins en petits logements en cœur de bourg à proximité des commerces et des services est d'autant plus important que la population vieillit, ce qui augmente progressivement le nombre de personnes n'ayant plus la possibilité d'utiliser un véhicule motorisé.

La production de logement peut judicieusement s'articuler avec les recommandations qui suivent.

**Prendre en compte les besoins en habitat des gens du voyage**

Il convient de prendre en compte les besoins concernant les gens du voyage identifiés dans le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage en matière de sédentarisation et de proposer une offre de logements adaptés.

La commune de Billom est concernée par une installation pérenne de familles sur son aire d'accueil. Ces familles, qui ne circulent plus, sont attachées à Billom et ses alentours. Cette occupation traduit un réel besoin d'habitat et détourne l'aire de sa fonction première, empêchant l'accueil temporaire de voyageurs. Par ailleurs des ménages sont installés sur des terrains privés, à divers endroits du territoire (voir page 13). Pour répondre à cet enjeu, il s'agit de cibler des secteurs pour développer des programmes d'habitat social diversifiés et de relocaliser les installations en secteurs constructible autorisant les résidences mobiles.

**Réaménager les dents creuses et les friches urbaines**

Les dents creuses<sup>3</sup> et les friches urbaines sont des opportunités foncières à valoriser. Elles permettent de produire des logements, des activités, des équipements ou des espaces publics, selon les besoins, sans consommer de foncier agricole. Il convient d'identifier ces espaces et de considérer leur aménagement comme prioritaire.

**Identifier et traiter le phénomène de vacance résidentielle**

Les logements vacants représentent un potentiel d'accueil de population sans extension des zones urbanisées pour les collectivités qui souhaiteraient renforcer leur démographie. Ces logements sont de plus souvent de petite taille et situés dans les bourgs anciens, c'est-à-dire à proximité des commerces et des services.

Le territoire subit un phénomène d'augmentation en nombre et en part de logements vacants. Si la part de logements vacants est actuellement en moyenne modérée sur le territoire et inférieure à la moyenne départementale, elle est cependant préoccupante dans certaines communes. De plus, la vacance structurelle des logements (vacance supérieure à 3 ans) n'est pas négligeable et doit faire l'objet d'une attention particulière.

Le phénomène de vacance de logements peut s'expliquer par différents facteurs liés à la déprise des territoires, mais la direction départementale des territoires souhaite attirer l'attention de la collectivité sur l'impact, dans certaines situations, de la construction neuve sur la désertification de l'habitat ancien si ce dernier ne fait pas l'objet d'une politique volontariste d'entretien, en particulier dans les secteurs au marché immobilier peu tendu. La concurrence territoriale entre les communes est également un facteur à atténuer.

La direction départementale des territoires propose une première approche du phénomène de vacance page 14. Cette approche doit toutefois être approfondie dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H pour mieux comprendre ce phénomène et y apporter une réponse adaptée.

**Intégrer les priorités et les objectifs des PIG existants**

Afin d'assurer la réhabilitation du parc existant, le futur document d'urbanisme peut judicieusement prendre en compte les objectifs d'une part du PIG de la communauté de communes de Billom Saint-Dier / Vallée du Jauron qui sont :

- résorber l'habitat indigne ou dégradé,
- adapter les logements au vieillissement et au handicap,
- développer l'offre de logements locatifs privés conventionnés en favorisant la remise sur le marché de logements vacants,
- mettre en valeur le patrimoine bâti ;

et d'autre part du PIG du Conseil Départemental pour le territoire de Mur-ès-Allier qui sont :

---

3 Les dents creuses sont des parcelles situées à l'intérieur du tissu urbain et actuellement dépourvues de fonction.

- lutter contre la précarité énergétique,
- lutter contre l'habitat indigne,
- adapter les logements au vieillissement ainsi qu'au handicap.

**Assurer le suivi de l'évolution des copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles**

13 copropriétés potentiellement fragiles se situent sur le territoire des deux communautés de communes. 4 d'entre-elles se situent au centre-ville de Billom.

Source : Filocom 2011

Ces copropriétés potentiellement fragiles pouvant être répertoriées à la section cadastrale peuvent faire l'objet d'un suivi particulier grâce à la base des copropriétés fragiles qui est actualisée tous les deux ans, ainsi que par une enquête plus fine sur le terrain.

**Densifier les zones pavillonnaires**

Dans les espaces pavillonnaires déjà bâtis, il convient de favoriser le phénomène de densification. Un travail d'accompagnement des projets des habitants peut être envisagé, ainsi qu'une adaptation des règlements de zonage.

L'agence d'urbanisme Clermont Métropole a réalisé une étude sur le potentiel de densification à Cournon d'Auvergne dont il est possible de s'inspirer afin d'évaluer le potentiel de densification de chaque quartier<sup>4</sup>. Cette étude donne notamment des recommandations sur le règlement de zonage à mettre en place.

**Optimiser le foncier des opérations neuves**

Actuellement, la majorité des habitations neuves construites en extension urbaine suit le modèle de la maison individuelle de plain-pied en cœur de parcelle. Si ces constructions sont techniquement le plus simple à réaliser, elles génèrent des tissus urbains de mauvaise qualité, notamment en raison de leur faible densité et du manque de mixité fonctionnelle.

L'État propose dans un guide<sup>5</sup> différentes règles de construction qui permettent d'optimiser le foncier de l'habitat individuel tout en proposant un urbanisme de qualité. Ces règles répondent aussi aux attentes des ménages.

L'État préconise également la construction de maisons en bande qui permet d'optimiser le foncier à l'échelle d'une opération tout en répondant aux besoins des habitants, et de fixer des orientations d'aménagement visant à assurer une cohérence architecturale qui s'appuie sur les typologies locales. Les maisons en bande et l'alignement à la voirie correspondent également à l'architecture traditionnelle des bourgs, qu'il convient de prendre en compte.

L'habitat intermédiaire peut également répondre aux attentes de certains ménages. Ces solutions doivent être adaptées au contexte géographique et démographique de chaque commune.

**Promouvoir les opérations groupées**

La planification de nouveaux aménagements en cœur ou en greffe de bourg est l'occasion pour la collectivité de promouvoir les démarches d'aménagement durable, pouvant aller du « lotissement durable » jusqu'au label national « écoquartier ». Les services de la direction départementale des territoires peuvent notamment apporter un appui spécifique aux collectivités dans ce type de démarche.

La collectivité peut favoriser les opérations groupées plutôt que la construction libre. Ces opérations permettent en effet d'obtenir une meilleure qualité urbaine puisque d'une part elles assurent une continuité architecturale sur l'ensemble d'une opération, et d'autre part elles permettent de mieux prendre en compte les exigences de la collectivité en termes d'urbanisme, d'habitat, de matériaux, de performances énergétiques ou par exemple de traitement des espaces publics.

4 *Mutation des ensembles bâtis*, Les cahiers thématiques de Clermont Métropole, octobre 2014

5 *Qualité de l'habitat individuel : des formes nouvelles, des règlements adaptés*, DDE 63, 2005  
<http://www.puy-de-dome.gouv.fr/qualite-de-l-habitat-individuel-des-formes-a162.html>

La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est également une manière pour la collectivité de traduire des exigences en termes d'urbanisme et d'architecture, assurant ainsi des aménagements de qualité.

## Données clés

### Une population vieillissante

Le tableau suivant montre le nombre et la part croissant de personnes en fin de parcours résidentiel. Si les données sont harmonisées à l'échelle du territoire, une analyse plus précise montre que les territoires dont la progression des classes d'âges les plus élevées est la plus forte sont les plus ruraux.

Vieillessement de la population, sur l'ensemble du territoire, entre 2007 et 2012			
	Part 2007	Part 2012	Évolution en nombre / en part 2007-2012
+ de 60 ans	18 %	22 %	+ 742 / + 17 %
+ de 75 ans	7 %	8 %	+ 170 / + 10 %
<i>Source : INSEE RP2012</i>			

### Des résidences mobiles non autorisées

Des résidences mobiles sont installées de manière pérennes sur des terrains où cette occupation n'est pas autorisée.

Commune	Propriétaire occupant		Occupants tolérés sur terrain privé	
	Nbre de sites	Nbre de ménages	Nbre de sites	Nbre de ménages
Billom	5	14		
Dallet			1	1
Estandueil	1	3		
Glaine-Montaigut	1	5		
Saint Julien de Coppel	3	4		
Vertaizon	10	À minima 23		
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>À minima 49</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<i>Source : DDT63/SHRU</i>				

### Une vacance structurelle conséquente

La vacance dite structurelle, ou de longue durée, représente les logements vacants depuis plus de 3 ans.

Vacance structurelle, par EPCI, en 2013		
	Billom Saint-Dier / Vallée du Jauron	Mur-ès-Allier
Logements vacants	877	199
Vacance > 3 ans	28 %	35 %
Vacance > 9 ans	15 %	16 %
<i>Source : Filocom 2013</i>		

**Une forte croissance  
du nombre de  
logements vacants**

Le tableau suivant, tiré de l'exploitation des données INSEE RP2012, montre une forte augmentation du nombre de logements sur certaines communes de l'EPCI.

La direction départementale des territoires a souhaité mettre en regard l'augmentation de la vacance résidentielle avec l'augmentation du nombre de logements de manière à alerter les élus sur la nécessité d'articuler leur politique de production de logements avec une politique de lutte contre la vacance résidentielle.

Les communes surlignées présentent les plus fortes augmentations du nombre de logements vacants au regard de l'augmentation du total de logements.

Comparaison entre l'augmentation du nombre de logements et l'augmentation du nombre de logements vacants, sur l'ensemble du territoire et par commune, entre 2007 et 2012						
	Logement		Logement vacant			
	Total 2012	Évolution 2007-2012	Total 2012	Part 2012	Évolution 2007-2012	
<b>Ensemble du territoire</b>	11 312	+ 871	1 011	8,9 %	+ 158	
<b>Beauregard-l'Évêque</b>	566	+ 48	41	7,3%	+ 22	
<b>Billom</b>	2315	+ 176	267	11,5%	+ 73	
<b>Bongheat</b>	217	+ 13	22	10,1%	- 13	
<b>Bouzel</b>	305	+ 22	22	7,2%	+ 5	
<b>Chas</b>	172	+ 10	12	7,1%	+ 2	
<b>Chauriat</b>	692	+ 57	54	7,8%	+ 6	
<b>Égliseneuve-près-Billom</b>	425	- 5	25	5,9%	-14	
<b>Espirat</b>	147	0	12	8,3%	+ 1	
<b>Estandeuil</b>	234	+ 20	16	7,1%	+ 1	
<b>Fayet-le-Château</b>	239	+ 26	13	5,3%	- 7	
<b>Glaine-Montaigut</b>	270	+ 27	29	10,7%	+ 20	
<b>Isserteaux</b>	267	+ 7	20	7,5%	- 2	
<b>Mauzun</b>	80	- 11	18	22,5%	- 15	
<b>Mezel</b>	809	+ 86	48	5,9%	+ 16	
<b>Montmorin</b>	330	+ 23	37	11,2%	+ 2	
<b>Neuville</b>	218	+ 17	31	14,0%	+ 10	
<b>Pérignat-sur-Allier</b>	641	+ 94	30	4,6%	+ 6	
<b>Reignat</b>	155	+ 19	7	4,7%	0	
<b>Saint-Bonnet-lès-Allier</b>	171	+ 18	3	1,8%	+ 3	
<b>Saint-Dier-d'Auvergne</b>	408	+ 4	53	12,9%	+ 17	
<b>Saint-Jean-des-Ollières</b>	358	+ 4	44	12,2%	- 14	
<b>Saint-Julien-de-Coppel</b>	576	+ 49	54	9,4%	+ 19	
<b>Trézioux</b>	307	+ 19	44	14,4%	- 3	
<b>Vassel</b>	119	+ 8	14	12,1%	- 3	
<b>Vertaizon</b>	1291	+ 141	95	7,3%	+ 26	

Source : INSEE RP2012



---

## Focus

### **Des opérations neuves pouvant être améliorées**

Les illustrations de la page suivante présentent une opération d'aménagement récente, effectuée sur la commune de Billom. Si cet aménagement montre des qualités dans sa réalisation, notamment sur le traitement des espaces publics, il illustre aussi les principaux travers du modèle d'urbanisation majoritairement perpétré sur le territoire.

- **Une opération en discontinuité du tissu bâti**

L'opération n'est ni réalisée dans l'enveloppe urbaine, ni même en continuité du tissu bâti. Elle génère ainsi une importante emprise foncière agricole enclavée, comme il en existe de nombreuses sur la commune, difficilement exploitable par l'agriculteur et plus complexe à aménager dans le futur.

- **Des maisons individuelles en cœur de parcelle**

En implantant les maisons en limites de parcelles (fond de parcelle, limite de voirie ou limite mitoyenne), le foncier aurait été mieux optimisé et les habitants auraient profité de jardins d'agrément d'un seul tenant, plus étendus. La construction de maisons mitoyennes aurait par ailleurs optimisé la consommation énergétique des ménages.

- **Des maisons de plain-pied**

La plupart des maisons de l'opération n'ont pas d'étage, générant là-aussi un manque d'optimisation de foncier et d'efficacité énergétique.

- **Une architecture peu qualitative**

Les maisons de l'opération revêtent une architecture simple qui ne reprend aucun élément local ou traditionnel. La continuité architecturale n'est pas assurée sur l'ensemble de l'opération où se côtoient de classiques murs crépis et des bardages bois.

- **Un bilan foncier raisonnable mais qui dépasse les exigences du SCoT**

L'opération totalise 19 logements sur 13 700 m<sup>2</sup>, soit 720 m<sup>2</sup> en moyenne par logement. À l'exception des parcelles des maisons mitoyennes, toutes dépassent les 500 m<sup>2</sup> moyens par logement prescrits par le SCoT du Grand Clermont dans les pôles de vie. Le bilan foncier de ce type d'opération correspond aux exigences attendues dans les communes périurbaines au sens du SCoT du Grand Clermont et non dans un pôle de vie tel que Billom.



*Photographie aérienne : © IGN BDORTHO 2014  
Photographie : DDT63*

# Transports et déplacements

---

## Contexte

Les villes et bourgs du territoire sont actuellement organisés pour faciliter l'usage de la voiture, ce qui rend la pratique de la marche et du vélo souvent compliquée et parfois dangereuse. C'est par exemple le cas le long de l'Avenue Léon Blum à Vertaizon ou dans certains quartiers de Billom, éloignés du bourg historique et parfois séparés par de grands axes routiers.

Par ailleurs, les habitants du territoire utilisent peu les transports en commun, malgré le fait qu'une grande partie d'entre eux travaillent dans l'agglomération clermontoise.

---

## Enjeux

- **Faciliter et sécuriser la pratique des déplacements doux/actifs**
- **Favoriser l'usage des transports collectifs**
- **Réduire la dépendance au véhicule motorisé personnel**

---

## Recommandations

Afin de répondre aux enjeux ainsi identifiés, les recommandations suivantes peuvent être suivies dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.

### *Identifier et traiter les besoins en cheminements doux*

Il s'agit d'identifier les sites qui mériteraient d'être accessibles en modes actifs, comme les équipements scolaires et sportifs, les arrêts de transports en commun ou certaines zones d'activité, puis de proposer des solutions adaptées à chaque situation, en prenant en compte la pluralité des pratiques.

L'usage des modes doux dans un but récréatif, sportif ou touristique doit également être pris en compte, notamment en anticipant la création de la voie verte le long de l'Allier et en la mettant en synergie avec le territoire.

### *Sécuriser les cheminements doux*

Si la sécurisation des piétons et des cyclistes est un objectif en soi, elle vise également à encourager la pratique des modes actifs. L'adaptation des bourgs à la pratique de la marche est un enjeu particulièrement important au regard du vieillissement de la population, qui augmente progressivement le nombre de personnes inaptes à utiliser un véhicule motorisé.

### *Privilégier la production de logements à proximité des transports en commun*

En augmentant le nombre de logements à proximité des arrêts de transports collectifs et en améliorant l'accès à ces derniers (accès pour les piétons et les cyclistes, places de stationnement...), la collectivité peut agir sur la fréquentation de ces lignes et ainsi assurer leur pérennité, voire leur renforcement dans le cas d'une augmentation importante de la fréquentation.

### *Promouvoir la mixité fonctionnelle*

La mixité fonctionnelle, qui consiste à rapprocher au sein de chaque quartier logements, commerces et activités, permet de limiter l'usage systématique de la voiture personnelle. Elle doit être promue dans les nouveaux aménagements et doit s'articuler avec la mise en place de cheminements doux.

---

## Focus sur la gare de Vertaizon

---

### Contexte

La gare TER de Vertaizon est située sur la ligne Clermont-Ferrand – Thiers et bénéficie d'une desserte permettant des déplacements pendulaires domicile-travail quotidiens en direction de Clermont-Ferrand et de Thiers. Le quartier de la gare est aujourd'hui peu densément urbanisé. Il est composé d'un habitat essentiellement pavillonnaire et diffus.

---

## Enjeux

- **Renforcer la fréquentation de la gare TER de Vertaizon**

---

## Recommandations

La valorisation des gares TER étant au cœur de réflexions nationales, il existe déjà de nombreuses publications qui permettent d'accompagner les collectivités dans l'élaboration d'un projet de territoire autour d'un tel équipement<sup>6</sup>. L'État incite par ailleurs l'ensemble des collectivités dotées d'une gare sur la ligne TER Clermont-Ferrand – Thiers à renforcer l'utilisation de cette dernière afin d'agir globalement sur la pérennisation de l'offre de desserte.

### **Densifier le tissu actuellement urbanisé à proximité de la gare**

Il existe de nombreuses dents creuses au sein du quartier de la gare de Vertaizon, dont la direction départementale des territoires a établi une première cartographie à la page suivante. Ces espaces représentent un potentiel de production de logements sans extension des zones urbanisées, dont la proximité à la gare favorise l'usage du train pour les déplacements pendulaires quotidiens. La production de logements dans ces espaces doit être prioritaire.

### **Privilégier le quartier de la gare pour répondre aux besoins de développement**

Conditionné d'une part à la mise en place d'une stratégie de renouvellement urbain basée sur la valorisation des friches urbaines, des dents creuses et des logements vacants, et d'autre part à la définition d'un projet d'aménagement de qualité tourné sur la promotion de modes de vie durables, l'extension de l'urbanisation peut être envisagée à proximité de la gare.

### **Améliorer les cheminements doux en direction de la gare**

Qu'ils accompagnent la densification du tissu urbain existant ou d'éventuelles extensions à proximité de la gare, l'État recommande fortement la mise en place et la sécurisation de cheminements doux à destination de la gare, dans le but d'inciter les habitants à privilégier l'usage du train dans leurs déplacements pendulaires quotidiens plutôt que l'usage de la voiture personnelle.

---

## Données clés

### **Des disponibilités foncières importantes à moins de 850 m de la gare**

Dans un rayon de 850 mètres de la gare de Vertaizon, la direction départementale des territoires identifie près de 10 hectares de disponibilités foncières. Ces tenants fonciers varient de 500 à 10 000 m<sup>2</sup>. La densification pavillonnaire peut également permettre de produire des logements supplémentaires. La distance de 850 mètres correspond environ à la distance qu'une personne peut parcourir à pied en 10 minutes.

Les disponibilités foncières identifiées sont actuellement classées en zone U du PLU en vigueur et permettent la production de logements sans extension des zones urbanisées.

Le SCoT du Grand Clermont identifie Vertaizon comme une commune périurbaine et lui fixe ainsi un objectif de consommation d'espace de 700 m<sup>2</sup> en moyenne par logement (environ 850 m<sup>2</sup> en prenant en compte l'espace nécessaire à l'aménagement des voiries.). Rapportés à cette valeur moyenne, les 10 hectares de disponibilités foncières identifiés par la direction départementale des territoires représentent un potentiel de production d'environ 120 logements, soit l'accueil de 300 habitants en comptant 2,5 personnes par ménage, sachant que le quartier compte actuellement environ 1 000 habitants.

Ces calculs n'ont pas pour objectifs de quantifier de manière exacte le potentiel de densification du quartier, mais de montrer qu'il est possible de produire des logements et d'accueillir des populations sans étendre les zones urbanisées.

---

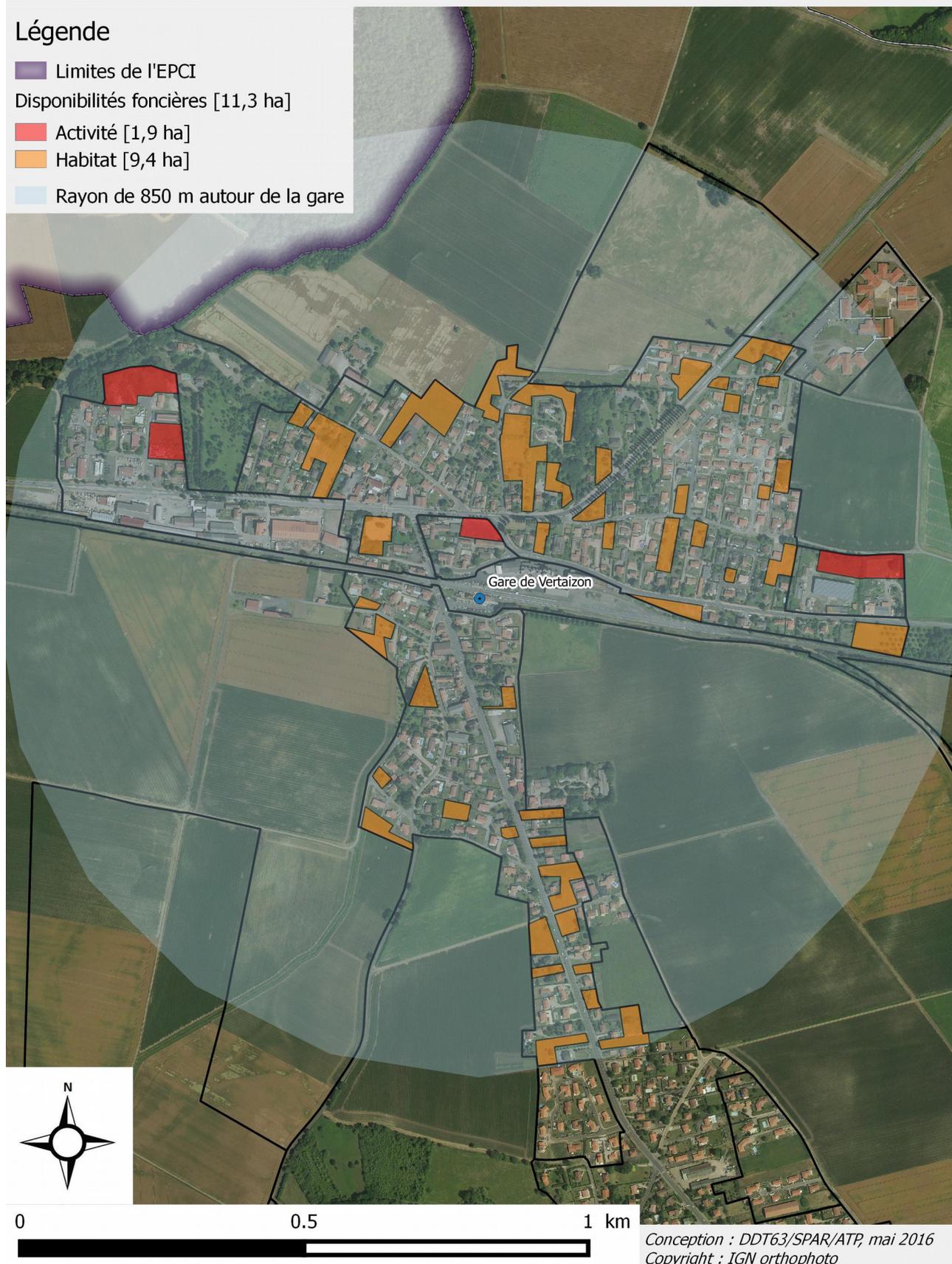
6 Exemple de publication :

*Mettre les gares TER au cœur des stratégies territoriales : pourquoi ? comment ?*, CERTU, mars 2012

# Analyse du foncier situé à proximité de la gare de Vertaizon

## Légende

- Limites de l'EPCI
- Disponibilités foncières [11,3 ha]
  - Activité [1,9 ha]
  - Habitat [9,4 ha]
- Rayon de 850 m autour de la gare



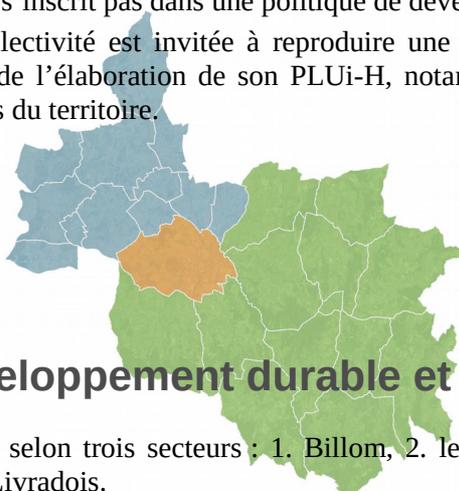
# Prospective territoriale

## Préambule

La direction départementale des territoires du Puy-de-Dôme a souhaité présenter à la collectivité deux scénarii prospectifs qui proposent deux visions du territoire à long terme. Si les deux scénarii sont purement fictifs, ils permettent toutefois d'illustrer les incidences des choix d'aménagement et s'appuient ainsi la nécessaire prise en compte des enjeux de l'État présentés dans les parties précédentes.

Le premier scénario présente une vision optimiste du territoire, guidée par des choix d'aménagement durable et qui répond aux enjeux de l'État sur le territoire. Le second scénario illustre quant à lui un développement effréné, déséquilibré, qui ne s'inscrit pas dans une politique de développement durable.

La collectivité est invitée à reproduire une telle démarche prospective dans le cadre de l'élaboration de son PLUi-H, notamment en y associant les différents acteurs du territoire.



## Scénario 1 : un développement durable et équilibré

Ce scénario aborde le territoire selon trois secteurs : 1. Billom, 2. les communes de Limagne et du Val d'Allier et 3. les communes du Livradois.

### Billom

#### *La stratégie du développement durable et équilibré*

**L**es élus décident de faire de Billom à la fois un pôle de vie à l'échelle de la communauté de communes, mais également une destination touristique privilégiée.

*Afin de renforcer la qualité urbaine de la ville, les élus décident de maîtriser l'étalement urbain. Pour cela, ils déterminent les limites de la ville, engagent une stratégie d'acquisition foncière, engagent une politique de réhabilitation du bâti existant et assurent un développement harmonieux de la ville.*

Les élus s'appuient sur certaines limites naturelles des infrastructures existantes pour délimiter une enveloppe urbaine cohérente de Billom. En fixant une enveloppe urbaine, ils peuvent traiter la qualité paysagère des entrées de ville. Ils y planifient la construction de bâtiments dont l'architecture soignée s'appuie

sur les spécificités locales, créant ainsi une réelle vitrine de la ville d'une grande qualité paysagère.

La connaissance des limites de la ville permet par ailleurs de traiter l'interface entre espace urbanisé et espace agricole. Les élus y aménagent une promenade qui fait le tour de la ville et pénètre jusque dans le bourg en longeant l'Angaud. Cette action leur permet de valoriser les zones inondables par des aménagements récréatifs et de renforcer le contact des habitants à la nature à l'intérieur même du bourg. Cette promenade se prolonge pour faire le lien avec le Madet et le Gros Turluron. Elle est une réelle ceinture verte qui devient un lieu de rencontre et de détente pour les habitants de Billom et des communes alentours.

Au-delà de l'enveloppe urbaine matérialisée par la ceinture verte et en particulier le long des axes de communication, les élus limitent strictement l'extension de l'urbanisation. Ils

assurent ainsi le caractère naturel et agricole des paysages le long des routes et offrent ainsi des paysages de qualité aux habitants du territoire, ainsi qu'à ses visiteurs.

Les limites de la ville étant fixées, l'optimisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine devient indispensable. Il se crée une réelle dynamique de construction des dents creuses et des délaissés et un réaménagement des friches urbaines.

Afin de lutter contre la rétention foncière et contre la montée des prix, les élus mettent en place une stratégie d'acquisition foncière prospective. La maîtrise du foncier leur permet de fixer des orientations d'aménagement visant à assurer une cohérence urbaine à l'échelle de la commune ainsi que la construction d'un habitat dont la densité est adaptée au pôle de vie qu'est Billom. Sur les parcelles où les élus ne peuvent ou ne souhaitent pas maîtriser le foncier, ils fixent dans leur document d'urbanisme des orientations d'aménagement et de programmation qui assurent un développement harmonieux de la ville.

Dans les dents creuses d'emprise suffisamment importante, les élus favorisent la réalisation d'opérations groupées de qualité, voire d'écoquartiers. Ils prennent également en considération le bâti actuellement sans usage, comme l'ancien collège, et anticipent l'apparition de nouvelles friches en proposant des programmes de reconversion du bâti vers des logements ou des activités.

Les élus adaptent par ailleurs le règlement du PLUi-H de manière à favoriser la densification des zones pavillonnaires et font intervenir un architecte afin d'aider les habitants à mener à bien leurs projets individuels.

L'ensemble des dispositions qui visent à intensifier la construction dans l'enveloppe urbaine permettent un apport significatif de population tout en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers en périphérie de la ville. La diminution de la taille des parcelles allouées à chaque logement est compensée par une amélioration de la qualité urbaine qui confère aux habitants un cadre de vie remarquable.

L'apport de nouveaux habitants au sein de l'enveloppe urbaine tend à augmenter la fréquentation des commerces du bourg, favorisant ainsi le développement des enseignes

existantes et l'ouverture de nouvelles, ce qui engendre la création d'emplois au sein du pôle de vie.

Les élus décident d'intervenir sur la rénovation du bâti et des logements existants. Ils traitent le phénomène de vacance en adaptant les logements aux besoins actuels des ménages, luttent contre la précarité énergétique et mettent en valeur le patrimoine architectural du centre-ville, ce qui leur permet parallèlement de renforcer son attrait touristique.

Qu'il s'agisse de réhabilitation ou de neuf, les élus favorisent le développement de l'offre de petits logements, facilitant ainsi le parcours résidentiel des ménages. Cette nouvelle offre permet aux jeunes en début de parcours professionnel de se fixer sur le territoire, de même qu'il permet aux ménages âgés d'accéder à un logement plus petit et mieux adapté à leurs besoins. Ces ménages en fin de parcours résidentiel remettent ainsi sur le marché de l'immobilier leur précédent logement, qui peut accueillir de nouveau une famille avec des enfants.

Les élus développent également l'offre de logements sociaux, qu'ils répartissent sur tout le territoire, favorisant la mixité sociale dans chaque quartier.

L'intensification de la construction et l'accueil de nouveaux habitants dans l'enveloppe urbaine engendre une augmentation des flux de circulation et une demande accrue en stationnement. Si les élus veillent à assurer la fluidité de la circulation en adaptant les aménagements et le plan de circulation, leur principale préoccupation reste de favoriser les déplacements doux afin de limiter le recours systématique à la voiture. Ils prévoient donc un plan de circulation en modes doux (marche à pieds, vélo...) permettant à tous les habitants du pôle de vie de rejoindre le centre-bourg en sécurité.

### Résultats de la stratégie

**B**illom devient une éco-cité qui attire. Elle offre le cadre de vie exceptionnel d'une ville à proximité immédiate de la nature. L'économie résidentielle se développe grâce à l'arrivée de nouveaux ménages attirés par cette qualité de vie et la dynamique régénératrice de

la ville (retraités, télé-travailleurs, professions intermédiaires, cadres...).

Billom attire de nombreux visiteurs. La ville devient une destination incontournable au sein du parc naturel régional du Livradois-Forez grâce à son centre ancien réhabilité. Elle draine également un tourisme local, dopé par la programmation événementielle fournie et visible à l'échelle de l'agglomération clermontoise.

Le renforcement démographique et l'attrait touristique assurent la pérennité des commerces et des services du centre-ville, qui confortent la ville dans son rôle de pôle de vie, structurant l'ensemble de la communauté de commune.

### **Pour aller plus loin...**

**L**e renforcement démographique de la commune et la création d'un plan de

circulation en modes doux pousse les élus et les associations locales à œuvrer à la réouverture de la ligne ferroviaire Billom – Vertaizon. Le contexte à Clermont-Ferrand favorise également un tel projet : la congestion du centre-ville augmentant et l'offre de transport collectif urbain se renforçant, l'usage du train peut maintenant concurrencer l'usage du véhicule individuel sur le trajet Billom – Clermont-Ferrand. L'ouverture de la gare s'accompagne de la mise en place d'une plateforme multimodale qui permet aux actifs habitant au sud et à l'est de Billom de s'y rabattre pour prendre le train.

La pratique du télé-travail se démocratise, les élus décident donc d'ouvrir un espace de coworking/télétravail, comme il en existe déjà en milieu périurbain et rural d'autres régions. Cet espace a également pour effet de renforcer l'activité locale.

## **Communes du Val d'Allier et de Limagne**

*Beauregard l'Évêque, Bouzel, Espirat, Reignat, Chas, Chauriat, Saint Bonnet les Allier, Vassel, Mezel, Dallet, Pérignat sur Allier, Vertaizon*

### **La stratégie du développement durable et équilibré**

**L**es élus assument le caractère périurbain de cette partie du territoire, dont la majorité des actifs travaillent dans le cœur métropolitain du Grand Clermont. Ils assurent donc l'accueil de nouveaux habitants et leurs offrent un cadre de vie de qualité en valorisant la proximité à la nature.

Les élus sont attentifs à la préservation de l'Allier et de ses berges, tant pour des raisons de biodiversité et de tourisme que d'accès à l'eau comme ressource naturelle.

À Vertaizon, les élus misent également sur le renforcement de la gare ferroviaire pour insuffler une nouvelle dynamique urbaine, tout en préservant la vitalité du bourg ancien qui reste la vitrine de la commune.

Il existe de nombreuses dents creuses à l'intérieur des espaces bâtis de ces communes que les élus décident de combler de manière prioritaire, avant d'ouvrir à l'urbanisation des espaces naturels ou agricoles. Outre la préservation de ces espaces, cette disposition permet aux communes d'accueillir de nouveaux

habitants tout en évitant des coûteuses créations et l'entretiens de nouveaux réseaux et infrastructures. Les élus veillent notamment à ne pas prolonger l'urbanisation au-delà de ruptures naturelles ou d'infrastructures existantes, dans des espaces jusqu'aujourd'hui peu ou non bâtis.

La gestion du foncier étant plus délicate dans les espaces déjà bâtis, les élus mettent en place une stratégie sur le long terme, mêlant des acquisitions de terrains, de la pédagogie auprès des propriétaires et des outils d'incitations.

Les élus attachent une attention particulière à la préservation du bâti ancien en traitant le phénomène de vacance résidentielle. Ils impulsent ainsi une dynamique de régénération des bourgs.

Les élus profitent par ailleurs de leur politique d'intensification urbaine pour promouvoir la diversification des formes d'habitat. Ils favorisent notamment la construction de maisons en bande, qui offrent à leurs occupants la liberté et l'intimité de la maison individuelle tout en permettant une densité plus élevée.

Les élus prennent conscience que l'urbanisation le long des routes, telle qu'elle a été par exemple réalisée jusqu'aujourd'hui à Vertaizon, ne correspond pas à un modèle à perpétuer pour de nombreuses raisons. Les habitants du territoire ont en effet dans leur choix résidentiel privilégié l'éloignement à la ville, or l'urbanisation le long des routes tend à les enfermer dans un paysage urbanisé tout au long de leurs déplacements jusqu'aux zones d'emplois et de services situées pour la majorité d'entre eux dans l'agglomération clermontoise. Le maintien des ruptures d'urbanisation entre les bourgs répond donc à un enjeu paysager fondamental en assurant aux habitants du territoire le cadre de vie qu'ils ont recherché en y emménageant. Les paysages naturels, agricoles ou forestiers le long des axes de circulation sont ainsi maintenus et entretenus. Les ruptures d'urbanisation entre les bourgs répondent par ailleurs à d'autres enjeux puisqu'elles permettent d'assurer la continuité des exploitations agricoles et permettent la circulation des espèces animales et végétales. Les élus souhaitent en effet apporter une préservation particulière des exploitations agricoles et des surfaces cultivées en raison de la valeur agronomique des sols particulièrement élevée.

Les élus s'investissent pleinement dans la mise en œuvre d'une voie verte le long de l'Allier afin d'y développer le cyclo-tourisme à l'échelle du Val d'Allier. Ils font de cet aménagement un facteur d'attrait et de rayonnement pour leur territoire ainsi qu'un moteur pour le développement de l'éco-pôle de Pérignat-sur-Allier. La voie verte apporte un flux touristique qui bénéficie aux commerces des communes du Val d'Allier, mais profite également aux habitants qui se réapproprient leur territoire en parcourant cet axe. Afin de pérenniser le cyclo-tourisme, mais également les descentes de l'Allier en canoë-kayak, les élus maîtrisent fortement l'urbanisation des coteaux, en particulier du Puy de Mur.

Les élus articulent également le développement touristique autour des Forts Villageois (Chas, Espirat) qui font parti du patrimoine historique du territoire.

La présence d'une gare ferroviaire à Vertaizon est une chance pour le territoire que les élus savent saisir. Ils souhaitent renforcer sa fréquentation afin d'assurer sa pérennité, petit à

petit remise en question par le développement du covoiturage. Pour y parvenir, les élus fixent des objectifs de densité dans les quartiers à proximité de la gare et adaptent les règlements du document d'urbanisme en conséquence, favorisant ainsi l'émergence d'habitats intermédiaires et de petits collectifs, ainsi que la densification des zones pavillonnaires. Ils créent des cheminements doux pour faciliter et sécuriser l'accès à la gare, favorisant ainsi l'utilisation du train comme mode de déplacement privilégié. Ils prévoient suffisamment de stationnements afin d'inciter les habitants plus éloignés à pratiquer l'intermodalité voiture/train. Les élus savent que le renforcement de la fréquentation de la gare va dynamiser les commerces proches, ils prennent donc en compte ce facteur dans l'aménagement du quartier de la gare, dont ils font un lieu de vie et de rencontre où se côtoient de nombreux usages tels que l'habitat, le commerce ou les déplacements.

### Résultats de la stratégie

Le territoire continue d'accueillir de nouveaux habitants, qui viennent chercher un cadre de vie proche de la nature et des emplois. Ce cadre de vie est fortement valorisé par l'aménagement de la voie verte le long du Val d'Allier, qui draine par ailleurs de plus en plus de touristes.

Les logements anciens autrefois vacants sont rénovés et remis sur le marché de l'immobilier, générant ainsi une dynamique de revitalisation des bourgs anciens. Le bâti y est entretenu et les commerces s'y maintiennent.

Vertaizon devient une commune bipolarisée autour à la fois du centre ancien et du quartier de la gare engagé dans une nouvelle dynamique urbaine. Les opérations de logements neufs présentent de réelles qualités urbaines exigées par les élus, et accueillent une population qui vient dynamiser les commerces.

### Pour aller plus loin...

Les élus décident de faire du quartier de la gare de Vertaizon une véritable vitrine du territoire en termes de développement durable. Ils profitent de cet atout que représente la gare pour faire émerger des opérations labellisées « écoquartiers », faisant la promotion à la fois d'un mode habitat et d'un mode de déplacement durables.

*Glaine Montaignut, Neuville, Égliseneuve près Billom, Bongheat, Trézioux, Saint Julien le Coppel, Montmorin, Fayet le Château, Estandeuil, Saint Dier D'Auvergne, Isserteaux, Saint Jean des Ollières*

### ***La stratégie du développement durable et équilibré***

**C**e territoire, situé dans le parc naturel régional du Livradois-Forez, allant de Neuville à Saint Jean des Olliergues et de Saint Julien de Coppel à Saint Dier d'Auvergne est trop éloigné de Clermont-Ferrand pour bénéficier significativement de son dynamisme et de sa périurbanisation. Les élus décident d'organiser son développement autour d'un tourisme tourné vers la nature et le paysage, du développement d'une agriculture durable et d'un accueil modéré d'habitants visant l'équilibre démographique du territoire.

Le territoire profite à la fois du rayonnement du parc naturel régional et de la dynamique régénératrice engagée à Billom. Les élus s'entourent des acteurs locaux du tourisme de manière à développer petit à petit l'offre touristique. Cette offre prend différentes formes, allant de la chambre d'hôtes à la colonie de vacances. Les élus anticipent l'émergence de projets afin de faciliter leur émergence tout en veillant à la bonne intégration des éventuelles constructions.

Pour soutenir l'agriculture, les élus s'attachent à assurer la reprise des exploitations et à accompagner les projets de développement des exploitants. Ils soutiennent en particulier le développement des productions biologiques, HVE et AOC. Ils favorisent également l'émergence d'exploitations de maraîchage, par exemple en utilisant les circuits courts pour alimenter les cantines scolaires proches. Le développement des exploitations agricoles prend systématiquement en compte l'insertion paysagère du bâti.

Dans un souci tant touristique qu'économique et pour soutenir les agriculteurs, les élus

développent le tourisme à la ferme, qui s'adresse à la fois aux écoles primaires dans une logique pédagogique et aux touristes en séjour dans le Livradois-Forez.

Les communes de ce territoire profitent d'un léger apport de population provenant de la dynamique régénératrice de Billom, notamment les ménages à la recherche de grandes propriétés. Les élus assurent l'accueil de ces populations, tout en portant une attention particulière au mode d'urbanisation qu'ils mettent en place. Ils veillent surtout à l'intégration paysagère des nouvelles constructions en choisissant soigneusement leur implantation. Ils prennent notamment en compte la co-visibilité depuis les routes principales et favorisent l'utilisation d'une architecture et d'une végétation locales.

Afin d'éviter la dégradation du bâti existant et d'assurer la vitalité des bourgs, les élus interviennent sur les logements vacants et conditionnent la construction de logements neufs à une bonne occupation du parc actuel.

Les élus imaginent des formes d'habitat adaptées au territoire dans le but de répondre aux besoins des ménages aux revenus modestes. Ils développent par exemple l'offre d'habitat intermédiaire, qui permet par ailleurs d'utiliser une architecture typique des bourgs du territoire.

### **Résultats de la stratégie**

**L'**équilibre démographique du territoire se maintient, les exploitations agricoles sont progressivement reprises par de jeunes agriculteurs qui assurent la pérennité de l'activité. Les paysages sont ainsi entretenus et génèrent un attrait touristique grandissant qui profite à l'ensemble du territoire.

## Scenario 2 : un développement rapide et expansif

Ce scénario aborde le territoire selon deux secteurs : 1. Billom et les communes de Limagne et du Val d'Allier et 2. les communes du Livradois.

### Billom et les communes du Val d'Allier et de Limagne

*Beauregard l'Évêque, Bouzel, Espirat, Reignat, Chas, Chauriat, Saint Bonnet les Allier, Vassel, Mezel, Dallet, Pérignat sur Allier, Vertaizon, Billom*

#### **La stratégie de la croissance rapide et expansive**

**L**es élus optent pour une stratégie d'accueil de population massif et rapide. Pour y parvenir, ils ouvrent largement le foncier à l'urbanisation en favorisant les sites les plus facilement aménageables, au détriment de toute considération paysagère ou environnementale. Ils accompagnent cet accueil de population par le développement des zones commerciales périphériques.

Sur le territoire de la communauté de communes situé dans le Val d'Allier et dans la plaine de Limagne, les élus permettent à l'urbanisation de s'étendre le long des routes. Elle relie bientôt la plupart des bourgs par un continuum bâti. C'est d'abord Vertaizon qui rejoint Vassel, puis ce sont Mezel, Saint-Bonnet, Pérignat-sur-Allier et Chauriat qui ne forment plus qu'un unique ensemble urbanisé, qui se prolonge hors du territoire jusque Cournon d'Auvergne et Pont-du-Château.

L'urbanisation le long des routes est tantôt organisée sous forme de lotissements, tantôt libre et diffuse. Les habitants de ces communes qui travaillent à Clermont-Ferrand réalisent des trajets quotidiens sans jamais sortir d'un espace urbanisé, ils ne sont jamais au contact des paysages naturels et agricoles qui avaient paradoxalement motivés leur emménagement sur le territoire. Leurs trajets se résument par une succession de paysages de lotissements pavillonnaires, d'habitats diffus et de zones d'activité et de commerce périphériques.

De plus en plus éloignés de la nature, ces habitants ainsi que ceux des bourgs anciens quittent leurs logements qui sont ensuite rarement réinvestis. En l'absence de locataires ou de propriétaires-habitants, le bâti n'est plus entretenu et se délabre progressivement.

La dévitalisation des bourgs par la perte d'une partie de leur population est amplifiée par le développement des zones commerciales périphériques qui siphonnent l'activité des commerces de ces bourgs. Le développement de ces zones commerciales est favorisé par les élus, qui y voient un moyen efficace de répondre aux besoins des nouveaux habitants de leurs communes.

Les exploitations agricoles, morcelées par l'urbanisation galopante et soumises à une pression croissante de la part des riverains, ont de plus en plus de mal à maintenir leur activité. Les parcelles les plus proches des zones résidentielles ne sont plus exploitées afin de prévenir les conflits et s'enfrichent par absence d'entretien. Des décharges sauvages apparaissent ponctuellement sur ces terrains délaissés. La qualité des paysages aux abords des routes et des zones résidentielles se détériore rapidement.

L'urbanisation se développe sur les coteaux des Puy, comme au Puy de Mur, où les habitants peuvent profiter de paysages lointains. Ces constructions détériorent les seuls paysages naturels auxquels les habitants de la plaine avaient encore accès. Les promenades n'y sont plus possibles. Le mitage des coteaux remet en cause le projet de voie verte le long de l'Allier, qui finit par être abandonné.

#### **Résultats de la stratégie**

**L'**altération des paysages rend le territoire de moins en moins attractif, y habiter devient un choix contraint, guidé par des prix du foncier peu élevés en raison de la profusion de terrains à bâtir et d'une offre en logements neufs excédentaire. La valeur immobilière des logements se contracte sur l'ensemble du territoire.

### **Pour aller plus loin...**

Les élus de Clermont-Ferrand s'orientent vers un développement durable de leur territoire. Ils mettent en place des mesures visant à réduire l'utilisation de la voiture en ville en contrepartie du développement des transports collectifs et de l'intermodalité. Ce développement des transports s'orientent vers les zones d'habitat denses et ne bénéficie pas au Pays de Billom, qui a permis un développement urbain libre et diffus. Les habitants du territoire voient donc leur capacité d'accès à l'agglomération diminuer. Ils passent de plus en

plus de temps dans leurs trajets quotidiens. La dépendance des ménages à l'utilisation de leur voiture augmente, les rendant de plus en plus vulnérables à l'augmentation des prix de l'essence.

Les bourgs sont totalement dévitalisés, le commerce y est absent, les habitants partent progressivement et ne sont pas remplacés. Ni les propriétaires ni les collectivités n'ont les moyens d'entretenir le bâti qui se délabre. L'attractivité touristique s'estompe au point où le label « Pays d'Art et d'Histoire » dont bénéficie le territoire est remis en question.

## **Communes du Livradois**

*Glaine Montaignut, Neuville, Égliseneuve près Billom, Bongheat, Trézioux, Saint Julien le Coppel, Montmorin, Fayet le Château, Estandeuil, Saint Dier D'Auvergne, Isserteaux, Saint Jean des Ollières*

### **La stratégie de la construction libre**

*En recherche permanente de nouveaux habitants sur leur territoire qui ne bénéficie pas de la périurbanisation de l'agglomération clermontoise, les élus ne souhaitent pas encadrer la construction et l'autorisent ainsi sur l'ensemble du territoire sans priorités ni restrictions.*

Des maisons isolées sans qualité architecturale apparaissent de manière anarchique et notamment le long des axes routiers, ce qui a pour effet d'altérer la qualité des paysages. Ce léger apport démographique peine à enrayer le vieillissement de la population.

En l'absence de politique volontariste de préservation du bâti, l'habitat dans les bourgs n'est progressivement plus habité et se délabre au fil des ans.

La dispersion croissante de l'habitat engendre la disparition progressive des commerces et des services des bourgs. Les personnes âgées se trouvent dans l'incapacité de rester sur le territoire, qu'elles quittent au profit de communes plus éloignées qui auront su maintenir leur offre de services.

### **Résultat de la stratégie...**

L'altération de la qualité des paysages, le délabrement du bâti ainsi que la disparition des commerces et des services ternissent l'image du territoire qui a de plus en plus de mal à attirer des habitants et des touristes. Les résidences secondaires sont de moins en moins fréquentées, les exploitations agricoles ne sont pas reprises.

---

## Disponibilités foncières

Les disponibilités foncières sont les espaces constructibles des documents d'urbanisme en vigueur, comprenant les zones à urbaniser et les dents creuses des zones urbanisées, identifiées par la direction départementale des territoires par croisement des documents d'urbanisme, du parcellaire et de la photographie aérienne de 2014 fournie par l'IGN.

Les disponibilités foncières ne sont mesurées que pour les communes possédant un document d'urbanisme.

La somme des disponibilités foncières sur l'ensemble du territoire est comparée à la surface maximale de terrain pour la construction (habitat et activité) autorisée par le SCoT du Grand Clermont pour le même territoire sur la période 2011-2030, sachant qu'une partie de cette enveloppe a été consommée sur la période 2011-2016.

Le tableau suivant montre également la surface totale des parcelles à la fois bénéficiaires de la politique agricole commune (PAC) et ayant vocation à être urbanisée par les documents d'urbanisme actuels.

<b>Disponibilités foncières...</b> <i>exprimées en hectares</i>					
<b>Destination définie par les zonages des documents d'urbanisme</b>	<b>Habitat</b>	<b>Activité</b>	<b>Long terme</b>	<b>Total</b>	
<b>... inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur</b>	238	44	35	<b>317</b>	
<i>dont parcelles actuellement bénéficiaires de la politique agricole commune (PAC)</i>				156	
<b>... permises par le SCoT du Grand Clermont sur la période 2011-2030 sur l'ensemble du territoire</b>	147	21	-	<b>168</b>	
<b>Communes</b>	<b>Population (INSEE RP2012)</b>	<b>Habitat</b>	<b>Activité</b>	<b>Long terme</b>	<b>Total</b>
<b>Beauregard l'Évêque</b>	1 333	8,0	2,2	-	<b>10,2</b>
<b>Billom</b>	4 739	40,7	16,7	-	<b>57,4</b>
<b>Bongheat</b>	423	6,4	-	-	<b>6,4</b>
<b>Bouzel</b>	706	2,9	2,6	1,7	<b>7,3</b>
<b>Chas</b>	375	2,9	-	-	<b>2,9</b>
<b>Chauriat</b>	1 589	18,2	0,5	7,8	<b>26,6</b>
<b>Dallet</b>	1 425	14,8	8,2	3,1	<b>26,1</b>
<b>Égliseneuve près Billom</b>	825	2,8	2,5	8,1	<b>13,4</b>
<b>Estandueil</b>	389	22,3	-	-	<b>22,3</b>
<b>Fayet le Château</b>	340	4,3	-	-	<b>4,3</b>
<b>Glaine Montaigut</b>	537	11,6	-	-	<b>11,6</b>
<b>Isserteaux</b>	408	3,5	-	-	<b>3,5</b>
<b>Mauzun</b>	104	1,1	-	-	<b>1,1</b>
<b>Mezel</b>	1 906	13,2	0,5	5,3	<b>19,0</b>
<b>Montmorin</b>	689	6,1	-	-	<b>6,1</b>
<b>Neuville</b>	349	3,4	-	-	<b>3,4</b>
<b>Pérignat sur Allier</b>	1 506	9,3	7,2	3,5	<b>20,1</b>
<b>Reignat</b>	356	6,8	-	-	<b>6,8</b>
<b>Saint Bonnet lès Allier</b>	431	3,2	-	5,0	<b>8,2</b>
<b>Saint Julien de Coppel</b>	471	10,2	-	-	<b>10,2</b>
<b>Trézioux</b>	471	11,6	-	-	<b>11,6</b>
<b>Vassel</b>	261	11,6	-	-	<b>11,6</b>
<b>Vertaizon</b>	3 184	23,4	3,3	0,6	<b>27,3</b>
<i>Source : DDT63/SPAR</i>					

# Disponibilités foncières des documents d'urbanisme en vigueur (2016)

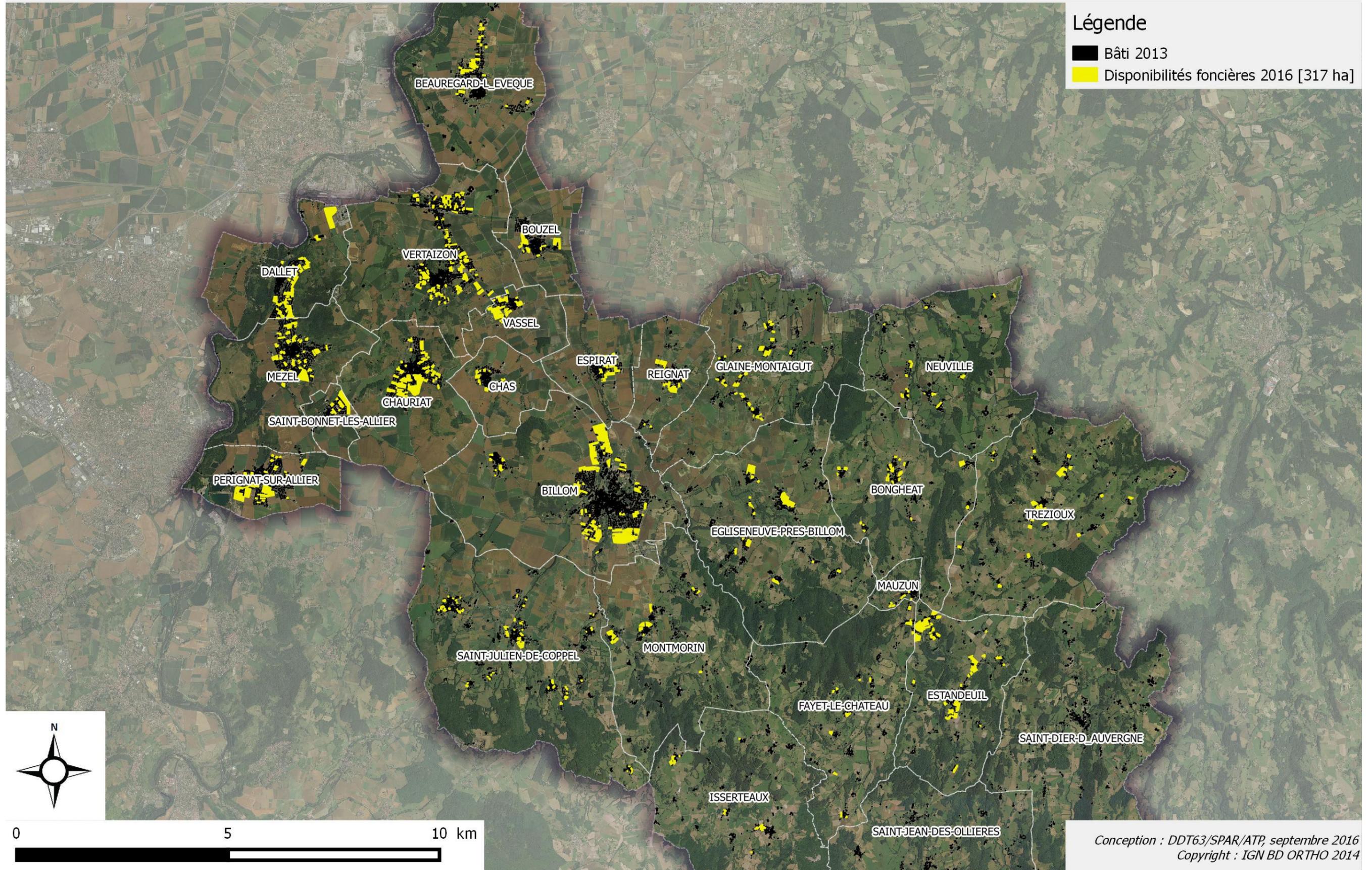


Illustration 1: Disponibilités foncières des documents d'urbanisme en vigueur

# Zonage harmonisé des documents d'urbanisme

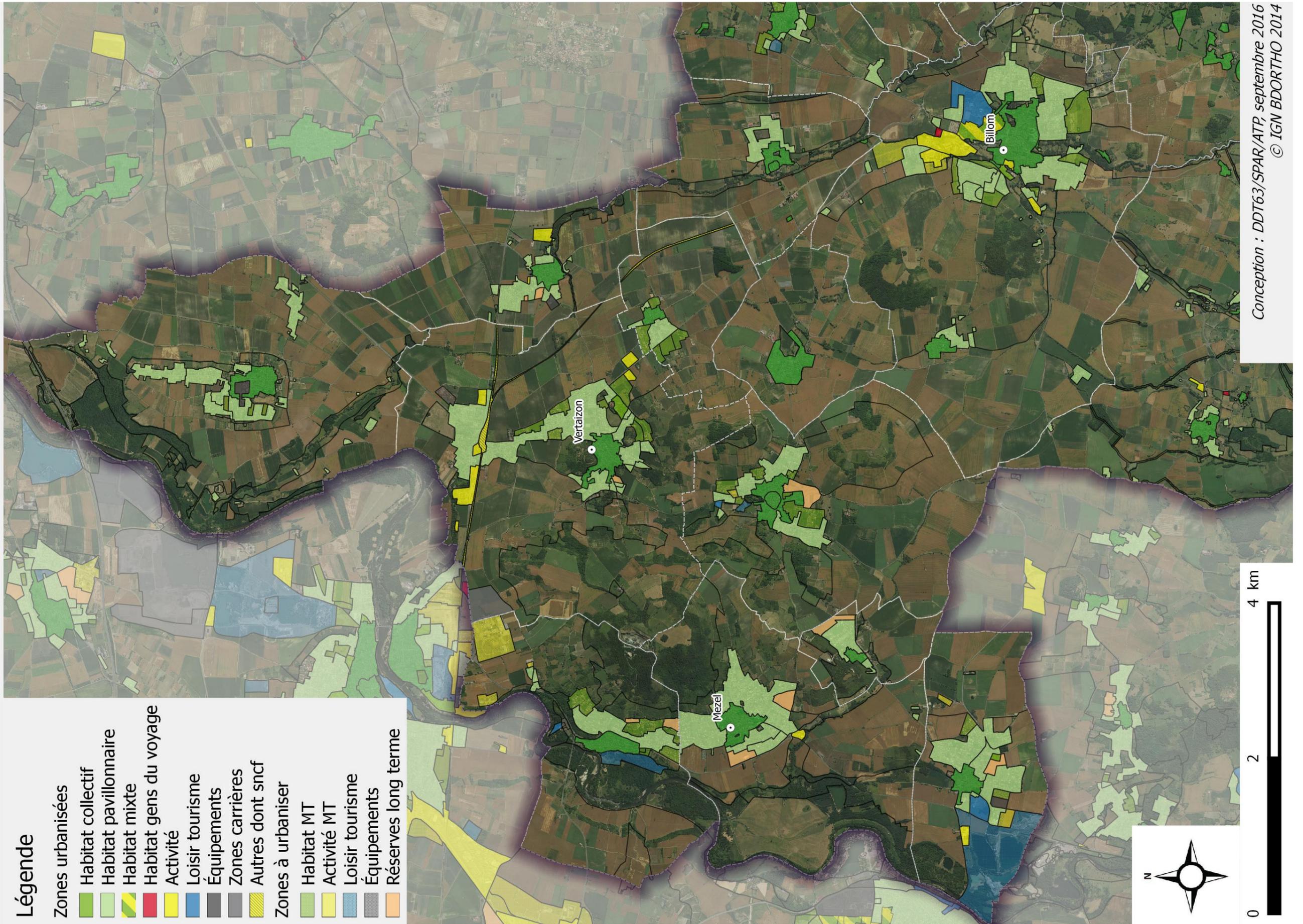


Illustration 2: Zonage harmonisé des documents d'urbanisme

# Schéma de synthèse de enjeux de l'État sur le territoire du "Pays de Billom"

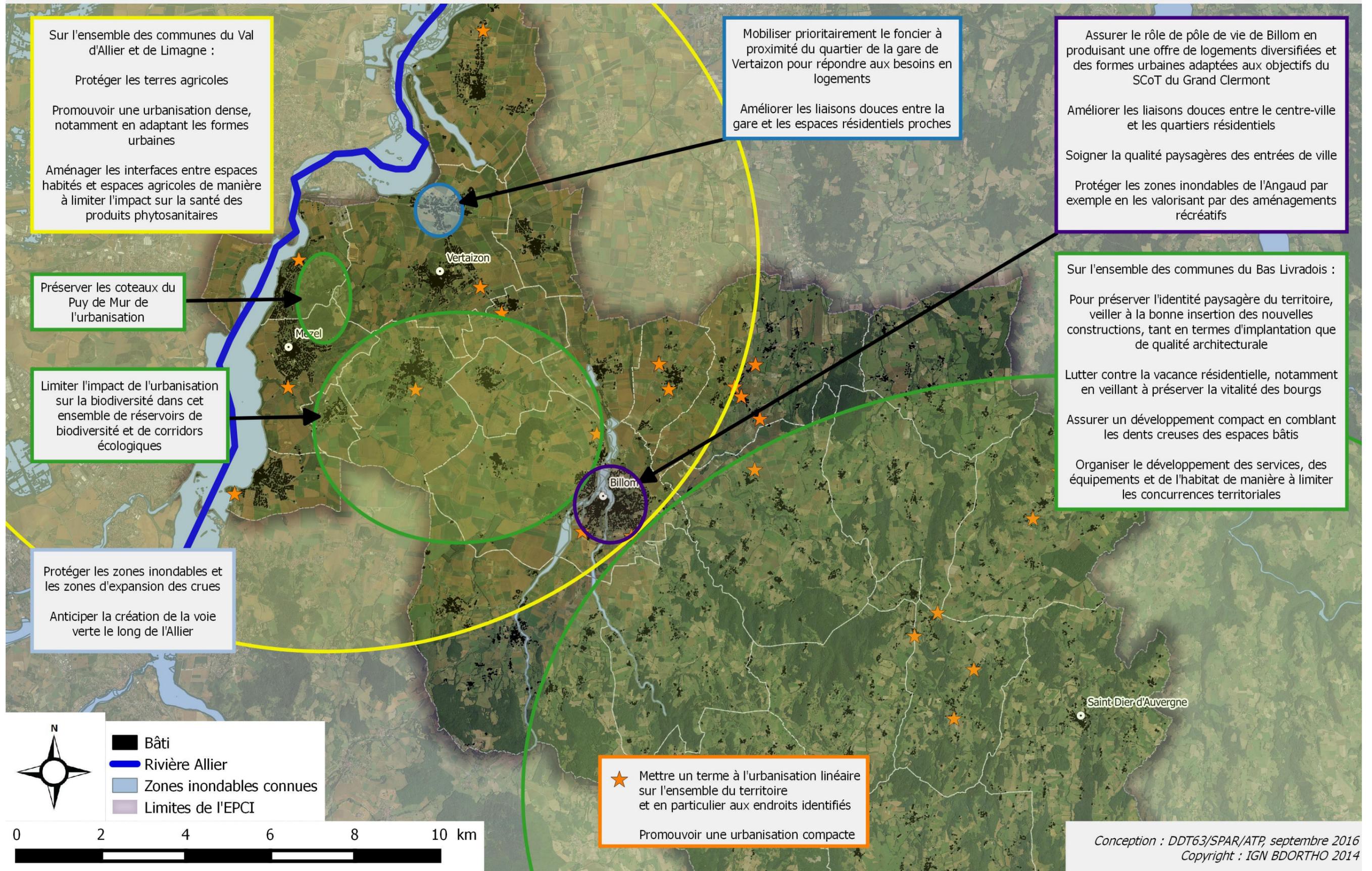


Illustration 3: Schéma de synthèse des enjeux de l'État